

Betreft: Zienswijze Hiëronymuserf

Utrecht, 22 januari 2017.

Geacht college,

Inleiding

Onder nummer HZ_WABO-16-27636 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 9 woningen op het Hiëronymuserf¹. Hieronder treft u de zienswijze van de Stichting De Minstroom Erven daarop aan.

In 2005 heeft er even een Nota van Uitgangspunten gecirculeerd. De uitgangspunten waren nogal onrealistisch, en totaal niet in lijn met het beleid van het college dat in 2006 aantrad. Wel bleven er plannen voor een overvolle bebouwing van het terrein. Mede dankzij de Stichting zijn die plannen van tafel gegaan. Het voorliggende plan is in ieder geval meer naar onze wensen dan wat er toen circuleerde. In dat opzicht hebben wij het gevoel veel bereikt te hebben. Toch denkt de Stichting dat er nog wel mogelijkheden voor verbetering zijn. Daarop gaan we hieronder verder in. Onderstaande is tot stand gekomen in overleg met onze "achterban".

De plannen passen niet in de omgeving qua oriëntatie van de bebouwing, en daardoor verbreken ze alle zichtlijnen. De ruimte tussen de woningen is te klein, en de woningen zijn onbereikbaar voor hulpdiensten. Het aantal woningen is te groot; één appartement is er al helemaal ingerommeld, waarschijnlijk met als enig doel het programma commercieel haalbaar te maken. Hieronder gaan we meer op deze bezwaren in, in het hoofdstuk "Stedenbouwkundig".

De bouwvergunning behandelt de ecologie niet voldoende. Het doorlopen participatieproces staat in schril contrast tot wat wij de afgelopen jaren van u hebben ervaren. Aan deze aspecten wijden wij ook hoofdstukken.

Ons is ter ore gekomen dat de straatnamencommissie het terrein niet "Hiëronymuserf" wil noemen. Wij vinden dat erg jammer. De naam "Hiëronymuserf" verwijst naar het verleden van het terrein: Het was het erf waarop de oorspronkelijke bewoners van het Hiëronymushuis (wezen en oudelieden) hun eigen groenten verbouwden, en ook groenten voor de verkoop, om zo bij te dragen aan hun levensonderhoud. Op dit moment circuleren plannen om het adres van de te bouwen woningen door te nummeren als gelegen aan de Maliesingel. Dat lijkt ons niet te verdedigen. Eén ding dat je van de woningen kunt zeggen is dat ze niet aan de Maliesingel zijn gesitueerd. Ze liggen achteraf, alleen bereikbaar door een smal steegje dat uitkomt op de Maliesingel. Elke andere naam is meer toepasselijk. Maar wij geven gewoon de voorkeur aan "Hiëronymuserf", vanwege de historische context. In onderstaande blijven wij dan ook de naam "Hiëronymuserf" gebruiken voor het terrein.

¹ Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het bouwen van 9 woningen, Maliesingel 74-76 en tussen de Ooster-spoorbaan en de Minstroom te Utrecht, HZ_WABO-16-27636

Stedenbouwkundig

Oriëntatie, zichtlijnen



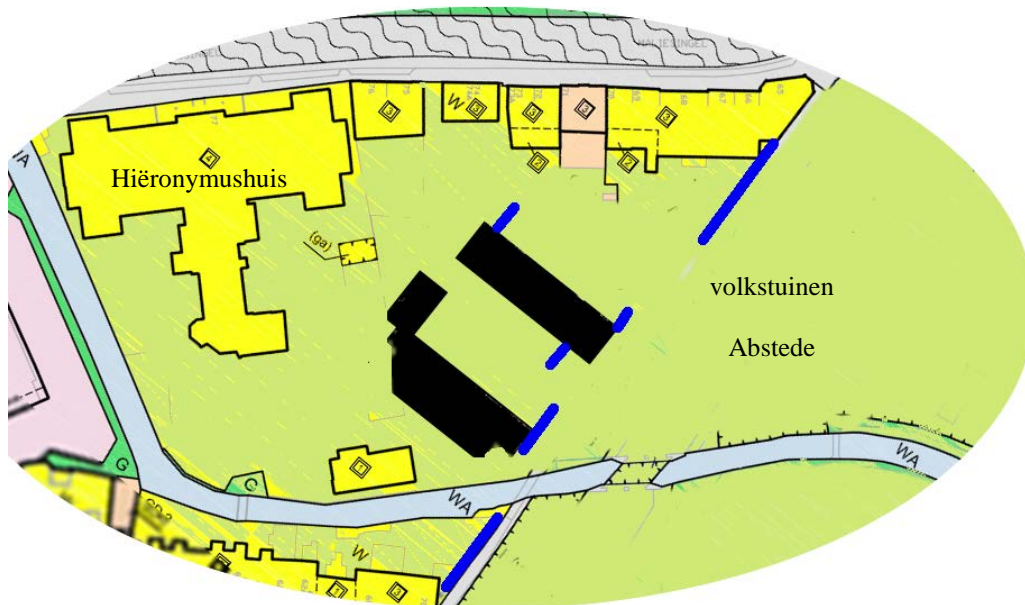
In bovenstaande figuur staat het planontwerp.

De nieuwe bebouwing is georiënteerd loodrecht op de Oosterspoorbaan. Dat is diagonaal ten opzichte van de bestaande bebouwing en de Minstroom. Deze diagonale oriëntatie valt niet zo op op een kaart die op het noorden georiënteerd is, maar op een kaart die de oriëntatie van de gebouwen en het landschap volgt is het wel duidelijk. De zwarte balken in onderstaande figuur geven ongeveer aan hoe de projectgebouwen er op de tweede en derde bouwlaag bij komen te staan: duidelijk “dwars” ten opzichte van bijvoorbeeld Hiëronymushuis en andere omringende bebouwing, en ten opzichte van Stadsbuitengracht en Minstroom.

In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een oriëntatie op de bebouwing langs de Maliesingel. De desbetreffende paragraaf is een overblijfsel van eerdere plannen, waarin de nieuwe woningen nog een deel van de gigantische kosten van een ondergrondse parkeergarage hadden moeten dekken. Gelukkig zijn die plannen van de baan, naar wij aannemen definitief. In het daaraan voorafgaande bestemmingsplan (“Abstede”, 1982) waren er (maximaal) 6 woningen geprojecteerd, ook weer parallel aan de bebouwing op de Maliesingel. Gedeputeerde Staten hebben zelfs die plannen nog afgewezen.

De diagonale oriëntatie in het nu voorliggende plan is het gevolg van de richting van de Oosterspoorbaan. Toen die in 1874 werd aangelegd werd nog niet zo veel rekening gehouden met landschappelijke en stedenbouwkundige principes. De Oosterspoorbaan heeft meer dan een eeuw buurten van elkaar gescheiden, en Abstede in tweeën gedeeld. Het is wrang dat juist nu, nu zo hard gewerkt wordt om de Oosterspoorbaan van een scheidende en tweedelende obstructie om te bouwen naar een verbindend element, diezelfde Oosterspoorbaan bij dit nieuwe project een nieuwe bouwrichting inbrengt, dwars door alle bebouwing en landschapsstructuren in de omgeving heen.

Deze (diagonale) oriëntatie past ook niet in uw eigen beeldkwaliteitsplan, waarin de Oosterspoorbaan voor de oriëntatie van ondergeschikt belang wordt geacht. De Stichting leest in de desbetreffende alinea's² wel dat u het lastig vindt om met alle structuren rekening te houden, en dan maar kiest voor een ‘ontspannen verkaveling’, hetgeen zich laat lezen als dat u accepteert dat er geen rekening gehouden wordt met de bestaande structuren. Het is echter struisvogelpolitiek om een moeilijk probleem op te lossen door het bestaan ervan te ontkennen.



² Citaat uit de bijlage “Beeldkwaliteit” bij de aanvraag:

De onregelmatige vorm van het uit te geven perceel grond maakt een geometrische hoofdropzet niet voor de hand liggend. Dit ziet de gemeente niet als bezwaar; een ontspannen verkaveling past goed op deze locatie.

Daarbij geldt wel dat de bestaande kavelstructuur en -richting, haaks op de Maliesingel en de Minstroom (met de Oosterspoorbaan als afwijkende, later toegevoegde structuur) een belangrijk uitgangspunt is. Dit bepaalt voor een belangrijk deel de oriëntatie van de woningen.

In bovenstaande kaart valt voorts op dat de gebouwen zo geplaatst zijn dat alle zicht op het Hiëronymushuis vanuit de oostelijker erven wordt weggenomen. De blauwe lijnen zijn muren van één bouwlaag hoog. Die nemen dus ook nog zicht weg – hoewel je er wel het dak van het Hiëronymushuis erboven uit ziet, als je ver weg staat. Maar over de zwarte balken kun je dus helemaal niet heen kijken, want die staan voor 3 bouwlagen hoogte. Ga eens een keer kijken in het volkstuintencomplex Abstede, maak een wandeling langs de Minstroom, en zie hoe het zicht op het imposante Hiëronymushuis het beeld van het gebied bepaalt. U zult begrijpen waarom dit gebied is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht³. Daarin past niet dat er nieuwe bebouwing komt, als die dwars op de cultuurhistorie georiënteerd is, en alle belangrijke zichtlijnen wegsnijdt. Het past ook niet binnen het beleid “Modernisering Monumentenzorg”, waarin juist de omgeving van de monumenten centraal staat. Eén van de factoren die deze omgeving uniek maken ligt in het feit dat dit groengebied, zo tegen de binnenstad aan gelegen, de eeuwen heeft overleefd. Het getuigt niet van respect voor de geschiedenis om er nu in te gaan bouwen.

De twee lange balken in de figuur staan elk voor een rijtje van 4 “grondgebonden” woningen. Het kleine balkje loodrecht op het meest zuidelijke rijtje staat voor een extra appartement. Voor zover er al tussen de twee rijen van vier woningen zicht op het Hiëronymushuis is, dan neemt dat appartement dat laatste beetje zicht vrijwel compleet weg. Utrecht verwacht de komende decennia een tekort van 17000 tot 24000 woningen. Dergelijke ingrepen in een eeuwenoud landschap zijn toch niet verdedigbaar op grond van één extra woning als je met zo’n groot tekort kampt? Dat ene appartement is al helemaal in strijd met alle stedenbouwkundige esthetiek. Schrap het.



De tuinen in het gebied tussen de geprojecteerde huizen worden door hoge muurtjes omgeven, voor de privacy van de bewoners. Maar het effect daarvan is dat het binnenterrein klein en stenig wordt. Omdat het altijd moeilijk is om je voor te stellen hoe een bouwprogramma in de buitenruimte eruit ziet hebben wij het onderhavige programma vergeleken met een binnenterrein in de directe nabijheid, te weten de Abstederhof. De ruimte tussen de huizen is ongeveer even groot. Maar door de muren rondom de privétuintjes wordt de ervaren “publieke ruimte” veel kleiner. In nevenstaande figuur zijn de muurtjes die de tuinen afschermen geprojecteerd op de Abstederhof. Je ziet dat de ruimte tussen de muren hier veel kleiner is dan het middenveld van de Abstederhof. De Abstederhof is een leuk pleintje. Het is aan te raden er eens te gaan kijken. Zo had het hier dus ook kunnen worden. Maar door die muren rondom de tuintjes wordt het Hiëronymuserf een benauwd hoekje.

Het erf bij diverse woningen voldoet niet aan de minimumeisen qua afmetingen en afstand tot andere terreinen. De woningen hebben niet voldoende eigen berging voor fietsen, bakfietsen etc.

Omwonenden hadden verzocht om het peil van de nieuwbouw te baseren op het niveau van de oude gronden, zoals bijvoorbeeld de tuin van het Hiëronymushuis, en niet op dat van het door u aange-

3

brachte asfalt. In combinatie met eerder opgebracht puin gaat het gauw om 70 cm. Voor de bezonning, zichtlijnen en privacy in de omgeving is dat toch een aanzienlijk verschil. Dit verzoek is niet verwerkt in het plan.

Bereikbaarheid

De toegang tot het terrein is via een te smal en te steil steegje. Als er iemand loopt of fietst kan er eigenlijk al geen auto meer door. Op dat steegje komt ook nog een voordeur uit, van huisnummer 74B. Als bijvoorbeeld die mensen hun houtwerk (laten) schilderen kan er nog met moeite een personenauto langs. Het hele wijkje is dan onbereikbaar voor vuilniswagen, ambulance, verhuishwagen of – mogelijk kritisch – voor de brandweer. Dat lijkt een niet te accepteren situatie, temeer daar het steegje ook nog te steil is voor goede toegankelijkheid.

Overigens is de doorgang tussen de twee rijtjes nieuwe huizen, langs het appartement, slechts 4 m breed; dat voldoet ook niet aan bereikbaarheidseisen.

Aan de kant van de Maliesingel biedt het steegje weinig ruimte. Veel (vracht)auto's zullen de draai niet in één keer kunnen halen. Je ziet dat nu al: In het groen aan de singelkant staan de sporen van vrachtauto's; de huizen op de hoek worden kapotgereden door de in- en uitgaande auto's. Eén van de twee huizen is een rijksmonument. Dat wil je helemaal niet beschadigen.

Sociale veiligheid

Het parkeerterreintje en het binnenterrein worden omgeven door blinde muren en redelijk ondoorzichtige heggen. We vragen ons af wat dit betekent voor de sociale veiligheid. Graag zien we in het plan maatregelen opgenomen om sociale veiligheid te garanderen, overigens ook voor de omliggende panden, tuinen en wegen.

Ecologie en milieu

Op het terrein wordt regelmatig de vroedmeesterpad waargenomen. Dit is een beschermde diersoort. In de bouwvergunning moet daarop worden ingegaan.

Er komen 11 parkeerplaatsen op het terrein bij. Er ontbreekt onderzoek naar het effect op de luchtkwaliteit, met name qua benzeen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de parkeergarage van het Hiëronymushuis.

Omwille van het milieu zien wij graag dat alle parkeerplaatsen van e-laadpalen worden voorzien. Eigenlijk vinden wij dat alleen elektrische auto's op het terrein toegelaten mogen worden.

Het erf is nu nog grotendeels afgedekt met asfalt, door de gemeente ooit aangebracht om er een parkeerterrein op in te richten. Die plannen zijn door omwonenden met succes bestreden, maar het asfalt lag er toen al. De grond in een klein deel van het terrein is onlangs gesaneerd. Daarbij is al gebleken dat de grond onder de afdekking ernstig vervuild is. Te vrezen valt dat deze vervuiling gaat uitspoelen, als de afdekkende asfaltlaag wordt verwijderd. Daardoor zou de Minstroom verontreinigd kunnen raken. Ook de omliggende tuinen lopen gevaar. Weliswaar wordt de grond gesaneerd, maar de sanering is zeer beperkt.

Omdat de woningen onderkelderd worden zal er tijdens de aanleg grondwater worden weggepompt. De omringende woningen zijn op staal gefundeerd, en daarmee zeer gevoelig voor veranderingen in de grondwaterstand. We zien graag veel degelijker maatregelen om schade aan de omgeving te voorkomen, en een goede regeling voor afhandeling van eventueel optredende schade.

Verder vinden wij dat de nieuwe woningen alle energieneutraal moeten zijn.

Het proces

Voor de projectaanbesteding gaf het stadsbestuur hoog op van het te volgen proces. Omwonenden zouden betrokken worden bij de inrichting, en mee kunnen praten over bijvoorbeeld het aantal woningen. Maar het enige dat de omwonenden vooraf hebben gemerkt bestaat uit een aantal presentaties van kandidaatontwikkelaars. Eén van hen heeft zijn plannen bijgesteld naar aanleiding van de opmerkingen. Het stadsbestuur heeft echter een ander gekozen. Niet dus het plan waarop de omwonenden merkbaar enige invloed hebben gehad.

Voorts bevreemdt het ons dat u in Cobouw een oproep plaatst voor een bouwvolume van circa 1200 m² GBO, en dan toch instemt met een veel groter bouwvolume (de aanvraag rept van 2285 m² BVO). Zowel de gemeenteraad⁴ als de bewoners liet u in de waan dat er *maximaal* 1200 m² GBO gebouwd zou gaan worden, en dat het aantal woningen in overleg met de bewoners zou worden uitgewerkt. Beide zijn in het voorliggende plan en proces niet gehonoreerd.

In de overwegingen die aan uw besluit ten grondslag liggen verwijst u naar een ruimtelijke onderbouwing. We vonden een document van Adviesbureau Haver Droeze BNT, gedateerd 31 augustus 2016. Daarin vinden wij geen belangenafweging. Wij verzoeken dat u een heldere en gemotiveerde afweging maakt tussen de belangen van de aanvrager en die van de omgeving. De belangen moeten helder en met argumenten afgewogen worden. Het belang van de omgeving kent meerdere aspecten: de leefbaarheid voor de mens met daarin de ruimtelijke waarde, de ecologie van plant en dier, de cultuurhistorische waarde en de verkeers- en sociale veiligheid en mogelijke schade aan omliggende panden.

U mag verwachten dat als u zo met burgers omgaat er wel verzet moet komen. Dat is jammer. U was zo goed op weg in onze omgeving – zie bijvoorbeeld hoe goed de participatieprocessen rondom de Oosterspoorbaan en de herinrichting van de Maliesingel verlopen.

Over de Oosterspoorbaan gesproken: Daar verloopt het nu nog steeds voorspoedig. De Initiatieven buitelen over elkaar heen. Er is veel meer vraag dan ruimte. De Initiatievengroep Oosterspoorbaan zou dan ook graag meedenken over herinrichting van het Hiëronymuserf.

Concluderend

De gemeente heeft het terrein in 2000 gekocht, met de bedoeling er een enorme parkeergarage⁵ te bouwen, in het kader van de plannen voor een reeks parkeergarages in en bij Utrecht Oost, waarin ook Lucas Bolwerk en Lepelenburg. Die aankoop bleek een kat in de zak te zijn. Het terrein was zwaar verontreinigd. Ook bleken parkeergarages niet de oplossing van het bereikbaarheidsprobleem. Wij hebben begrip voor het financiële argument, als dat de gemeente nu noopt tot een poging iets terug te halen van de aanschafprijs.

Toch denken wij dat dit plan niet in deze vorm doorgevoerd moet worden. Er zijn teveel bezwaren (zie boven). Het is niet te verdedigen dat nu een open terrein met enorme potenties wordt volgebouwd met 9 dure woningen (koopprijs circa 1 miljoen) omdat de gemeente 17 jaar geleden een kat in de zak heeft gekocht.

⁴ Brief aan de commissie S&R, dd 10 juli 2015,

<https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/3.ruimtelijk-ontwikkeling/Projecten/Hierronymuserf/Commissiebrief-herontwikkeling-Hierronymuserf-10-juli-2015.pdf>

Citaat daaruit:

Om de kleinschaligheid te borgen, wordt in de aanbestedingsdocumentatie de 1200 m² gemaximaliseerd, en benoemd dat het aantal woningen in overleg met bewoners is uit te werken.

⁵ In tegenstelling tot wat u nu schrijft in de ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente het terrein *niet* (mede) voor woningbouw aangekocht. Zie bv <http://www.binnenstadskrant.nl/bsk/article?id=2>

Wij zijn ervan overtuigd dat er betere mogelijkheden bestaan. Daarbij valt te denken aan het weglaten van het ene appartement, het draaien van de oriëntatie van de woningen, het verlagen van het bouwpeil en een meer open invulling van het binnenterrein, of zelfs aan een historisch meer verantwoorde invulling van het gehele terrein. Maar wij willen niet andere ideeën uitsluiten. Graag gaan we daarover samen met omwonenden en andere belanghebbenden met u in overleg. Een dergelijke herbezinning past ook beter binnen “Utrecht maken we samen” dan het tot nu toe doorlopen proces. De Stichting vraagt u daarom de vergunning niet te verlenen.

Het is wel leuk om “Van Rossem vertelt”, RTV Utrecht, 27 november 2014, nog eens te bekijken (<https://youtu.be/Xl9wBzYO1QU>). In onderstaande still daaruit ziet u nu nog het Hiëronymushuis op de achtergrond. Dat zicht wordt dus straks weggenomen, als het voorliggende plan onveranderd doorgaat.



J. J. H. Groen, voorzitter

G.J. Cats, secretaris